



**BUREAU DE VAL DE BERRY**

**Séance du Mercredi 4 Septembre 2024 à 10 H**

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le Mercredi 4 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

**ETAIENT PRESENTS :**

|                    |                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Emmanuel RIOTTE    | Président – Vice-Président du Conseil Départemental<br>Maire de St-Amand-Montrond |
| François DESCHAMPS | Membre – Président Entraide Berruyère<br>Secrétaire de Séance                     |
| Denise DURANTON    | Membre – Représentant des locataires (CNL)                                        |
| Thierry CHATELIN   | Membre                                                                            |

**ETAIENT EXCUSES :**

|                     |                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bernadette GOIN     | Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –<br>Maire de Berry-Bouy<br>Pouvoir à Emmanuel RIOTTE |
| Christine CHEZE-DHO | Membre – Adjointe au Maire de Bourges<br>Conseillère Communautaire<br>Pouvoir à Thierry CHATELIN        |

**ETAIT ABSENT :**

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Fabrice CHOLLET | Membre – Conseiller Départemental |
|-----------------|-----------------------------------|

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

|                  |                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Benoît LEMAIGRE  | Directeur Général                                         |
| Emilie LARAINÉ   | Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques |
| Olivier SCHUBNEL | Directeur Technique et Développement                      |
| Nadège BEDU      | Assistante du Directeur Général                           |

.....  
La séance est levée à 11 H 00.

**BUREAU DE VAL DE BERRY**

=====

**Séance du Mercredi 4 Septembre 2024 à 10 H**

=====

**VI - AUTORISATION REALISATION DE PROJET**

**- BOURGES HEURTAULT DE LAMERVILLE – CONSTRUCTION NEUVE  
DE 8 LOGEMENTS**

Val de Berry possède une parcelle aménagée située rue Heurtault de Lamerville à Bourges.

Le terrain peut contenir 8 logements qui permettraient de reconstituer une partie de l'offre NPNRU suite aux démolitions réalisées dans le quartier Bourges Nord.

Notre comité d'engagement et d'investissement s'est réuni le 10 juillet 2024 et a donné un avis favorable à la réalisation du projet.

A ce stade, le montant total du projet s'élève à 1 432 411,22 € TTC LASM.

Le prix de revient prévisionnel et le plan de financement prévisionnel sont les suivants :

### PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

|                                                 |                     |                     |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Nb de logements                                 | 8,00                |                     |                     |
| Surface Utile                                   | 606,00              |                     |                     |
| Coût de travaux au m²                           | 1 748,02            |                     |                     |
|                                                 | I.H.T               | I.T.T.C 20%         | I.L.A.S.M           |
| <b>FONCIER</b>                                  | <b>200 537,00</b>   | <b>234 537,00</b>   | <b>211 566,54</b>   |
| Terrain                                         | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Frais de bornage                                | 5 000,00            | 6 000,00            | 5 275,00            |
|                                                 |                     | 0,00                | 0,00                |
| sondages                                        | 10 000,00           | 12 000,00           | 10 550,00           |
| Lot n° 12 - Espaces verts                       | 50 000,00           | 60 000,00           | 52 750,00           |
| Lot n° 15 - VRD                                 | 70 000,00           | 84 000,00           | 73 850,00           |
| Branchements                                    |                     |                     |                     |
| gaz                                             | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| électricité                                     | 15 000,00           | 18 000,00           | 15 825,00           |
| France Telecom                                  | 10 000,00           | 12 000,00           | 10 550,00           |
| eau                                             | 10 000,00           | 12 000,00           | 10 550,00           |
| Taxes d'urbanisme                               |                     |                     |                     |
| TA                                              | 8 000,00            | 8 000,00            | 8 440,00            |
| RAP                                             | 4 000,00            | 4 000,00            | 4 220,00            |
| caue                                            | 16 000,00           | 16 000,00           | 16 880,00           |
| PFAC                                            | 2 537,00            | 2 537,00            | 2 676,54            |
| <b>TRAVAUX</b>                                  | <b>971 079,00</b>   | <b>1 165 294,80</b> | <b>1 024 488,35</b> |
| Fondations                                      |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 1 - Gros Œuvre (Reprise des avoisinants) | 939 300,00          | 1 127 160,00        | 990 961,50          |
| Lot n° 2 - Ravalement                           |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 3 - Charpente                            |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 4 - Couverture                           |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 5 - Menuiseries extérieure               |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 6 - Menuiseries intérieures              |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 7 - Plâtrerie Isolation                  |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 8 - Electricité                          |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 9 - Plomberie Sanitaire                  |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 10 - Peinture                            |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 11 - Carrelage Faïence                   |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 13 - Isolation des combles               |                     | 0,00                | 0,00                |
| Lot n° 14 - Nettoyage                           |                     | 0,00                | 0,00                |
| imprévus 3%                                     | 31 779,00           | 38 134,80           | 33 526,85           |
| <b>HONORAIRES</b>                               | <b>143 747,74</b>   | <b>172 497,29</b>   | <b>151 653,87</b>   |
| architecte 8,00%                                | 84 744,00           | 101 692,80          | 89 404,92           |
| contrôle technique                              | 10 000,00           | 12 000,00           | 10 550,00           |
| conduite opération 2,20%                        | 24 003,74           | 28 804,49           | 25 323,95           |
| bureau d'étude                                  | 8 000,00            | 9 600,00            | 8 440,00            |
| coordonnateur S.P.S                             | 10 000,00           | 12 000,00           | 10 550,00           |
| relevés                                         | 5 000,00            | 6 000,00            | 5 275,00            |
| Frais de Publication                            | 2 000,00            | 2 400,00            | 2 110,00            |
|                                                 | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| dommages ouvrage                                |                     |                     |                     |
| Révision 5% par an 4,0%                         | 42 372,00           | 50 846,40           | 44 702,46           |
| <b>TOTAL OPERATION:</b>                         | <b>1 357 735,74</b> | <b>1 623 175,49</b> | <b>1 432 411,22</b> |

| FINANCEMENT PREVISIONNEL   |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| ANRU                       | 62 400,00 €           |
| Fonds propres              | 214 861,22 €          |
| Subvention BourgesPlus     | 36 000,00 €           |
| CDC Travaux - 40 ans       | 809 625,00 €          |
| CDC Foncier - 50 ans       | 191 125,00 €          |
| Subvention Région Centre   | 40 000,00 €           |
| Subvention Action Logement | 0,00 €                |
| Prêt Action logement       | 78 400,00 €           |
| <b>TOTAL OPERATION</b>     | <b>1 432 411,22 €</b> |
| <b>Frais financier</b>     | <b>7 538,90</b>       |
| <b>TOTAL PROJET</b>        | <b>1 439 950,12</b>   |

Je vous demande donc l'autorisation de lancer toutes les actions pour la réalisation de ce projet (sondage de sol, division cadastrale, désignation du maître d'œuvre dans le respect des règles de la commande publique, SPS, contrôle technique, sollicitation des concessionnaires) dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6**  
**POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

#### DELIBERATION

Le Bureau autorise le lancement de toutes les actions pour la réalisation de ce projet dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits.

.....  
Le Secrétaire de Séance,  
François DESCHAMPS

.....  
Le Président,  
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme  
Bourges, le 4 septembre 2024  
Le Directeur Général,  
Benoît LEMAIGRE



**BUREAU DU 04/09/2024**

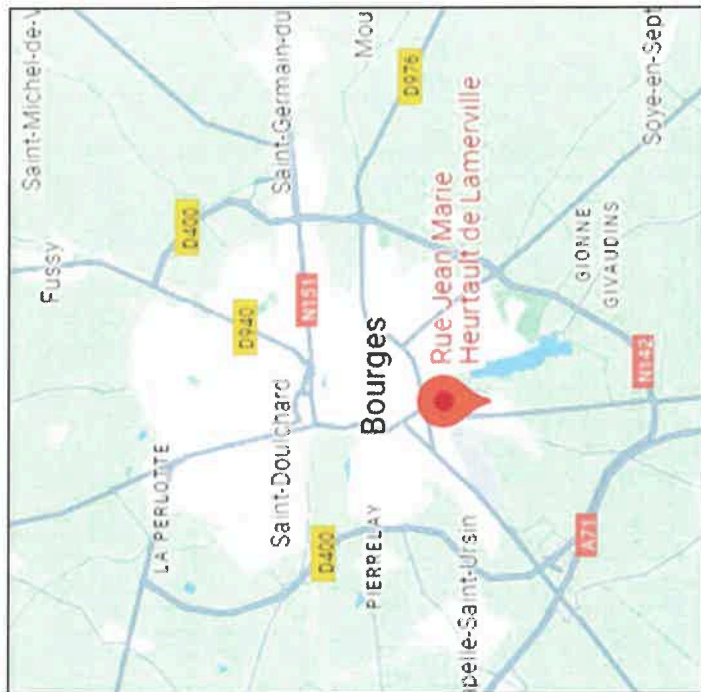
**Rue Heurtault de Lamerville**

**Construction neuve de 8 logements PLAI  
individuels à Bourges**

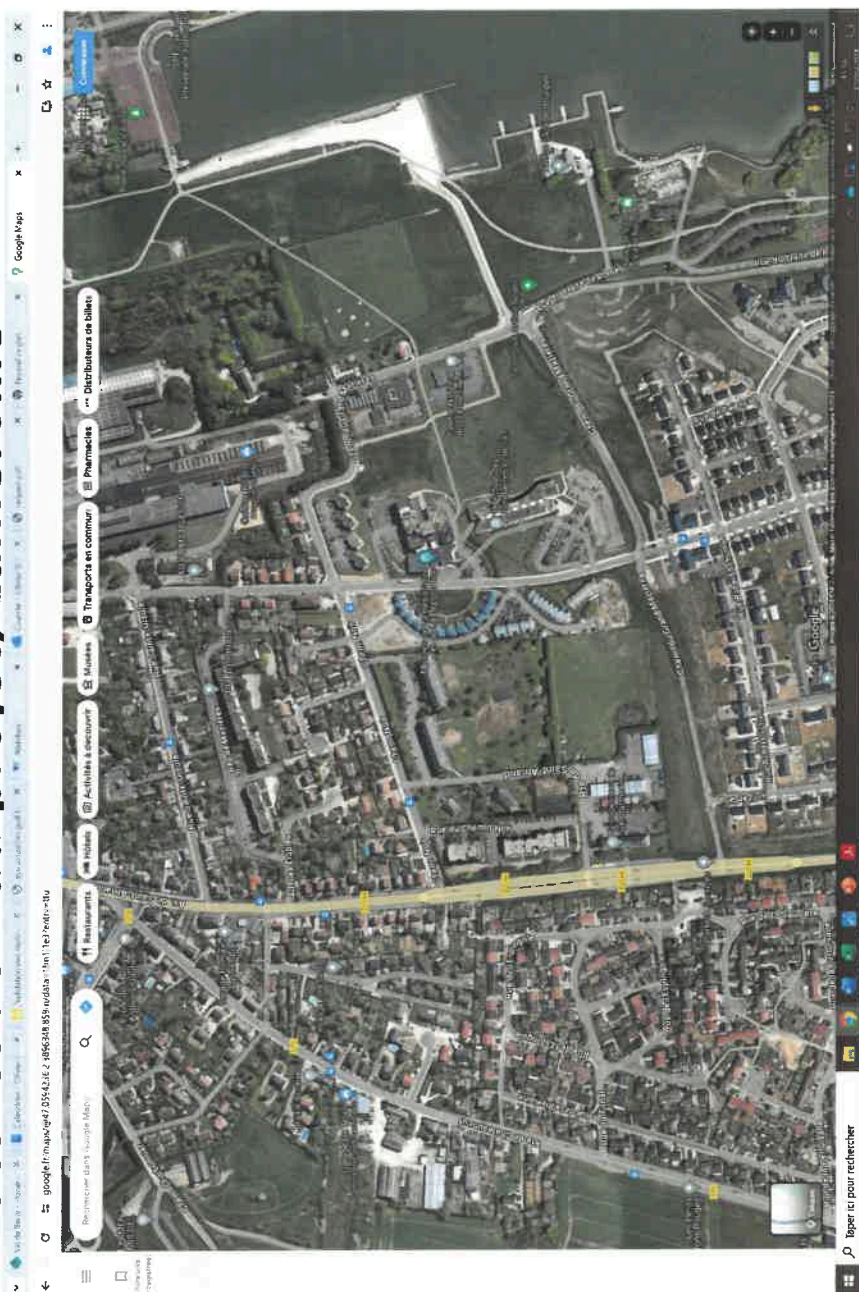


## Localisation du projet, Lamerville

- Localisé au sud de la ville de BOURGES
- Situé non loin du quartier de l'Aéroport, à proximité du Val d'Auron
- Intersection Chemin Noir / Rue Heurtault de Lamerville, Bourges (18000)



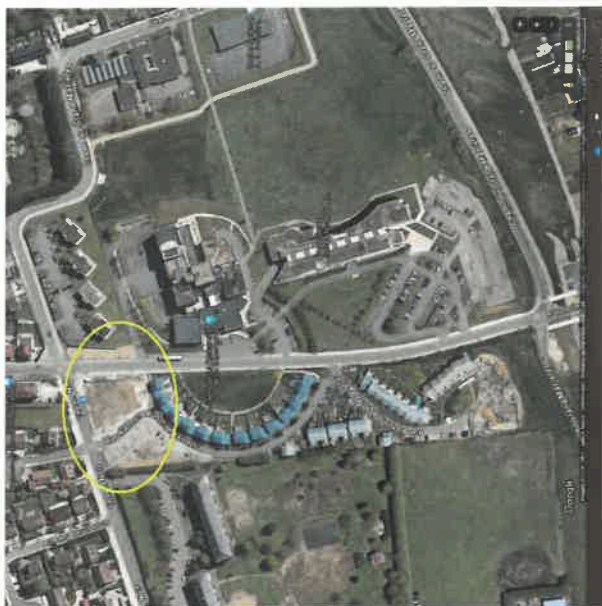
## Localisation du projet, Lamerville



## Terrain , Lamerville

---

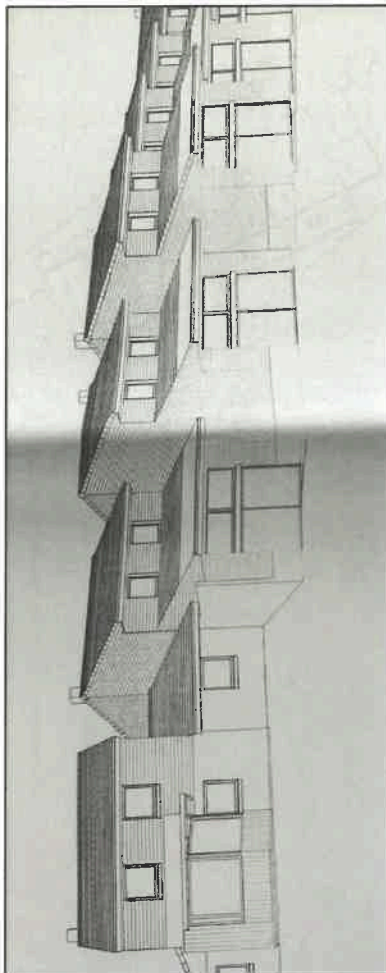
- Pleine propriété de Val de Berry :
- Situation Cadastreale : 000 / DV / 0081
- Terrains viabilisés



## Programme du projet, Lamerville

---

- 8 logements individuels sociaux à Bourges (18)
- **Projet :**  
**8 PLAI ANRU**
- **Les grands axes du programme :**
  - Une parcelle foncière de 28 835 m<sup>2</sup> déjà partiellement construits
  - Espaces verts
  - Parcelles de 400 m<sup>2</sup> à 475 m<sup>2</sup> déjà viabilisées



## **Programme du projet, Lamerville**

---

- **Les grands axes du programme :**
  - Une typologie de logement qui varie du T3 (73m<sup>2</sup>) au T4(84m<sup>2</sup>)
  - Conforme à la RE 2020
  - Traitement qualitatif de l'entrée de la rue  
Alphonse Buhot de Kersers



**ValdeBerry**  
ValdeBerry is a registered trademark of ValdeBerry, Inc.

[illegible]

# Financement prévisionnel, Lamerville

| ANRU                       | 62 400,00 €    |
|----------------------------|----------------|
| Fonds propres              | 214 861,94 €   |
| Subvention BourgesPlus     | 36 000,00 €    |
| CDC Travaux - 40 ans       | 809 624,00 €   |
| CDC Foncier - 50 ans       | 191 125,00 €   |
| Subvention Région Centre   | 40 000,00 €    |
| Subvention Action Logement | 0,00 €         |
| Prêt Action logement       | 78 400,00 €    |
| TOTAL OPERATION            | 1 432 410,94 € |



# Financement prévisionnel, Lamerville

## CALCUL DU CONCOURS FINANCIER DE L'ANRU

|                                                                       |              |            |              |             |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|-------------|
| Zone géographique de reconstitution des logements :                   | 4            | PLUS       | PLAI         | 8           |
| Nombre de logements locatifs sociaux financés :                       |              |            |              |             |
| <b>AIDE POUR FINANCEMENT PRINCIPAL</b>                                |              |            |              |             |
| Montant forfaitaire maximum de financement par logement reconstitué : | Prêt bonifié | 6 700,00 € | Prêt bonifié | 7 900,00 €  |
|                                                                       |              |            | Subvention   | 6 300,00 €  |
| Montant forfaitaire maximum de l'aide pour financement principal :    |              |            |              |             |
| Montant forfaitaire retenu de l'aide pour financement principal :     |              | - €        |              | 50 400,00 € |
|                                                                       |              | - €        |              | 50 400,00 € |
| <b>AIDE COMPLEMENTAIRE</b>                                            |              |            |              |             |
| Rappel du territoire de reconstitution :                              | Hors QPV     |            |              |             |
| Montant forfaitaire maximum de financement par logement reconstitué : | Prêt bonifié | 5 600,00 € | Prêt bonifié | 1 900,00 €  |
|                                                                       |              |            | Subvention   | 1 500,00 €  |
| Montant forfaitaire maximum de l'aide complémentaire :                |              |            |              |             |
| Montant forfaitaire retenu de l'aide complémentaire :                 |              | - €        |              | 12 000,00 € |
|                                                                       |              | - €        |              | 12 000,00 € |



# Financement prévisionnel, Lamerville

Calcul du financement prévisionnel ANRU

|         | Volume de prêt bonifié | Subvention  | Total concours financier |
|---------|------------------------|-------------|--------------------------|
| PLUS :  |                        |             |                          |
| PLAI :  | 78 400,00 €            | 62 400,00 € | 140 800,00 €             |
| Total : | 78 400,00 €            | 62 400,00 € | 140 800,00 €             |

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :  
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :

|                             |                |               |                |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|
| montant HT :                | 1 357 735,74 € | montant TTC : | 1 432 411,22 € |
| VILLE :                     |                |               |                |
| EPCI :                      | 38 000,00 €    |               |                |
| DEPARTEMENT :               |                |               |                |
| REGION :                    | 40 000,00 €    |               |                |
| BAILLEUR :                  | 1 294 011,22 € |               |                |
| CDC :                       |                |               |                |
| EUROPE :                    |                |               |                |
| ANAH :                      |                |               |                |
| AUTRE :                     |                |               |                |
| ANRU :                      | 62 400,00 €    |               |                |
| Total des co-financements : | 1 432 411,22 € |               |                |
| TOTAL PRETS :               | 1 079 149,00 € |               |                |
| dont PRET CDC :             | 1 000 749,00 € |               |                |
| dont PRET BONIFIE AL :      | 78 400,00 €    |               |                |

Dont prêts :